

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 8 月 12 日

徳島地方裁判所民事部

裁判所書記官 定 本 和 也

別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和 8 年 9 月 3 日から 令和 8 年 9 月 9 日まで
開札期日	日 時 令和 8 年 9 月 16 日 午前 10 時 00 分 場 所 徳島地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 令和 8 年 10 月 7 日 午前 10 時 00 分 場 所 徳島地方裁判所民事部
特別売却 実施期間	令和 8 年 9 月 17 日から 令和 8 年 9 月 18 日まで
買受申出の保証の 提供方法	下記のいずれかによる。 (1) 当裁判所の預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書。 (2) 銀行、損害保険会社、農林中央金庫、商工組合中央金庫、全国を地区とする信用金庫連合会、信用金庫又は労働金庫の支払保証委託契約締結証明書。
買受申出の資格の 制限（民事執行規則 33 条）	☆印を付した物件は農地であるので、権限を有する行政庁の交付した買受適格証明書を有する者及び買受けについて農地法上の許可又は届出を必要としない者に限り、買受申出をすることができます。
一般の閲覧に供するため、物件明細書・現況調査報告書・評価書の各写しを令和 8 年 8 月 12 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和 7 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	12,580,000 10,064,000	一括	2,516,000	187,923	42,592
1	1,030,000				
2	2,450,000				
3	9,100,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 徳島市南昭和町五丁目
 地 番 69 番 11
 地 目 宅地
 地 積 66.57 平方メートル

- 2 所 在 徳島市南昭和町五丁目
 地 番 69 番 12
 地 目 宅地
 地 積 157.11 平方メートル

- 3 所 在 徳島市南昭和町五丁目 69 番地 12、68 番地 2
 家屋 番号 69 番 12
 種 類 共同住宅
 構 造 鉄骨造陸屋根・鋼板葺 4 階建
 床 面 積

1 階	63.80 平方メートル
2 階	111.30 平方メートル
3 階	111.30 平方メートル
4 階	20.30 平方メートル



徳島地方裁判所からのお知らせ（入札時の注意点）

第1 この物件では、入札時に入札書ごとに次の各書面を提出する必要があります。

- 1 暴力団員等に該当しない旨の陳述書
- 2 住民票（入札人が個人の場合）又は資格証明書（入札人が法人の場合）
- 3 宅地建物取引業の免許証の写し（入札人が宅地建物取引業者の場合）

◆ 上記1及び2の各書面は、**入札時に提出がないと無効**になります。また、**記載に不備があった場合、入札が無効になる場合があります。**

◆ 入札書及び上記1の書面の書式は、BITのトップ画面の右にある「ダウンロード」からダウンロードすることができるほか、徳島地方裁判所の執行官室で配布を受けられます。各書面の記入方法は、各書面の注意書欄に記載されていますので、よくお読みください。

第2 入札時に提出する暴力団員等に該当しない旨の陳述書の「陳述」欄「☐自己の計算において・・・ありません。」の☐のチェックは、入札者が他人から資金の提供を受けて入札に参加する場合など「自己の計算において買受けの申出をさせようとする者」がいる場合のみチェックするものです。

チェックを入れた場合には、陳述書欄外の注意書8を参照の上、必ず別紙も添付してください。**不備があった場合、入札が無効になる場合があります。**

◆ その他入札に関してご不明な点は、徳島地方裁判所執行官室にお問合せください。

物件明細書

令和 8 年 6 月 1 5 日

徳島地方裁判所民事部

裁判所書記官 定本和也

1 不動産の表示

【物件番号 1 ~ 3】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 1, 2】

現況調査報告書添付の土地建物位置関係図の駐車場区画（i）ないし（iv）のうち、（i）を除く区画については、次のとおりの者により駐車場として使用されている。使用者の占有権原は買受人に対抗できない。その余の部分（空き区画を含む。）につき、本件所有者が占有している。

駐車場区画 (ii) C

駐車場区画 (iii) G

駐車場区画 (iv) B

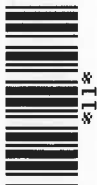
【物件番号3】

- ・101号室につき、Aが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。
- ・次の居室につき、次のとおりの賃借人が占有している。賃借人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。その余の部分（空き室を含む。）につき、本件所有者が占有している。

102号室 賃借人B

201号室 賃借人C

202号室 賃借人D



203号室 賃借人E

302号室 賃借人F

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

本件土地の一部は通路（私道）として利用されている。

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります）。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。
- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。
- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」をご覧ください。
- 5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 徳島市南昭和町五丁目 |
| | 地 番 | 69番11 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 66.57平方メートル |
| 2 | 所 在 | 徳島市南昭和町五丁目 |
| | 地 番 | 69番12 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 157.11平方メートル |
| 3 | 所 在 | 徳島市南昭和町五丁目69番地12、68番地2 |
| | 家屋 番号 | 69番12 |
| | 種 類 | 共同住宅 |
| | 構 造 | 鉄骨造陸屋根・鋼板葺4階建 |
| | 床 面 積 | 1階 63.80平方メートル
2階 111.30平方メートル
3階 111.30平方メートル
4階 20.30平方メートル |



令和7年（ケ）第33号
令和7年6月26日受理
令和8年2月16日提出



現況調査報告書

徳島地方裁判所
執行官 片山 隆雄

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 徳島市南昭和町五丁目 |
| | 地 番 | 69 番 11 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 66.57 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 徳島市南昭和町五丁目 |
| | 地 番 | 69 番 12 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 157.11 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 徳島市南昭和町五丁目 69 番地 12、68 番地 2 |
| | 家屋 番号 | 69 番 12 |
| | 種 類 | 共同住宅 |
| | 構 造 | 鉄骨造陸屋根・鋼板葺 4 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 63.80 平方メートル
2 階 111.30 平方メートル
3 階 111.30 平方メートル
4 階 20.30 平方メートル |

不動産の表示		「物件目録」のとおり	
住居表示		(住居表示未実施)	
土地		物件1・2	
	現況地目	☒ 宅地 ☐ 公衆用道路 ☐	
	形状	☐ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり	
	占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 上記の者が、本件土地上に下記建物を所有し、占有している。 ☒ その他の者 上記の者が、それぞれの賃借に係る駐車場部分を駐車場として占有している。 ☒ 「占有者及び占有権原②(駐車場関係)」のとおり	
	下記以外の建物 (目的外建物)	☒ ない ☐ ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)	
	その他の事項	☐	
建物		物件3	
	種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点が異なる (☐ 主たる建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類: ☐ 床面積: ☐ 構造:	
	物件目録にない附属建物	☒ ない { ☐ 種類: ☐ ある { ☐ 構造: ☐ 床面積:	
	占有者及び占有状況	☒ その他の者 上記の者が、居室として占有している。 ☒ 「占有者及び占有権原①(居室関係)」のとおり ☒ 建物所有者 上記以外の部分を、建物所有者が、共同住宅用建物として占有している。	
	上記以外の敷地 (目的外土地)	☐ ない ☒ ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)	
	その他の事項	☐	
	執行官保管の仮処分	☒ ない [地方裁判所 支部 令和 年()第 号 ☐ ある [保管開始日 令和 年 月 日	
	土地建物の位置関係	☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり	

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

(占有関係用〈多占〉)

占有者及び占有権原①(居室関係)								
物件 番号	占有範囲	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨、執行官の意見 等					
	占有者		占有開始 現在の契約	占有 権原	貸主	更新 種別	賃 料 敷金等	特約その他の事項
3	☐ 全部 ☒ 101号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	(不詳) 3～4年前	☐ 所 ☐ 賃 ☒ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年	(共益費用月額 0 円)
	A		自 期間の定めなし 至				☐ 敷 ☐ 保 — 円	
3	☐ 全部 ☒ 102号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	平24/7/12	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年	
	B		自 令6/7/12 至 令8/7/11				☐ 敷 ☐ 保 — 円	
3	☐ 全部 ☒ 201号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	令7/6/10	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年	(共益費用月額 3,000 円)
	C		自 令7/6/10 至 令9/6/9				☐ 敷 ☐ 保 — 円	
3	☐ 全部 ☒ 202号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	令7/6/14	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年	
	D		自 令7/6/14 至 令9/6/13				☐ 敷 ☐ 保 — 円	
3	☐ 全部 ☒ 203号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	令4/3/25	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年	(共益費用月額 3,000 円)
	E		自 令6/3/25 至 令8/3/24				☐ 敷 ☐ 保 — 円	
3	☐ 全部 ☒ 301号室	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他		☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年	
	【空室】		自 至				☐ 敷 ☐ 保 円	
3	☐ 全部 ☒ 302号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	令5/4/1	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年	(共益費用月額 3,000 円)
	F		自 令7/4/1 至 令9/3/31				☐ 敷 ☐ 保 — 円	
3	☐ 全部 ☒ 303号室	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他		☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年	
	【空室】		自 至				☐ 敷 ☐ 保 円	

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況 居：居宅 事：事務所 店：店舗 倉：倉庫 他：その他の状況

占有権原 所：所有権 賃：賃借権 使：使用借権 転：転借権 他：その他の権利

貸主 所：所有者 務：債務者 借：賃借人 他：その他の者

更新種別 合：合意更新 自：自動更新 法：法定更新

賃料 月：毎月 年：毎年

敷金等 敷：敷金 保：保証金

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(3 枚目)

(占有関係用〈多占〉)

占有者及び占有権原②(駐車場関係)								
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨、執行官の意見等					
			占有開始 現在の契約	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約その他の事項
1.2	駐車場区画 i	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 駐		☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	
	【空区画】	自 至						
1.2	駐車場区画 ii	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 駐	令7/6/10	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 3,300 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	本契約は物件3建物の賃貸借契約の付帯契約
	C	自 令7/6/10 至 令9/6/9						
1.2	駐車場区画 iii	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 駐	平 18.2.1	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 2,000 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	昭和マンションA棟の賃貸借契約の付帯契約(契約時に所有者が同一)
	G	自 令 8.2.1 至 令 10.1.31						
1.2	駐車場区画 iv	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 駐	平24/7/12	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 3,000 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	本契約は物件3建物の賃貸借契約の付帯契約
	B	自 令6/7/12 至 令8/7/11						
その他の特記事項								
・本件共同住宅用建物(物件3)には8個の居室が設けられているところ、物件1・2土地の範囲内に設置された駐車場区画は4区画(「土地建物位置関係図」で「i、ii、iii、iv」と表示した部分)のみであり、不足する駐車場区画は、物件1・2土地の西側に隣接する目的外土地(地番68番2等)の駐車場を賃貸する方法によってまかなわれている。 ・これは、本件調査時点までは本件共同住宅(物件1～3)と、上記目的外土地(地番68番2等)の所有者はともに有限会社タイムであったことからこのような取扱いがなされてきたものであるが、本件共同住宅(物件1～3)の買受人は、同共同住宅の居住者の駐車場確保に関し上記目的外土地(地番68番2等)の所有者などと土地利用関係につき調整する必要があるので、この点注意を要する。 ・なお、昭和マンションA棟とあるのは、上記目的外土地(地番68番2)上の目的外建物(家屋番号68番2)をいう。								

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居室	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：駐車場
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(4 枚目)

(目的外土地用〈単独〉)

目的外土地の概況		
所在地	徳島市南昭和町五丁目	
地番	6 8 番 2	
地目	☒ 宅地 ☐ 雑種地	
地積	1298.97 平方メートル	
所有者	☒ 有限会社タイム ☐ その他の者	
その他の事項	物件3建物と、本件目的外土地の所有者は、共に債務者兼所有者(有限会社タイム)である。	
☒ 関係人(☐ の陳述) / ☒ 不動産登記簿 ()		
占有権原	☒ 所有権 ☐ 地上権 ☐ 賃借権 ☐ 使用借権	
占有開始時期	平成 11 年 8 月 15 日 (物件3建物の新築年月日)	
最初の契約等	契約日	年 月
	期 間	年 月 日 から ☐ 年 月 日まで (年間) ☐ 期間の定めなし
更新の種別	☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の契約等	年 月 日 から ☐ 年 月 日まで (年間) ☐ 期間の定めなし	
契約等当事者	貸主	☐ 土地所有者 ☐ その他の者 ()
	借主	☐ 建物共有者 ☐ その他の者 ()
地代・支払時期等	毎 金 円	
地代前払	☐ ない ☐ ある (金 円 分まで)	
敷金・保証金	☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等		
地代滞納	☐ ない ☐ ある	
契約解除	☐ ない ☐ ある ()	
訴訟提起等	☐ ない [地方裁判所 支部 年()第 号 ☐ ある [☐ 係属中 ☐ 終局 ()]	
そ の 他		
執行官の意見 ☒ 上記のとおり ☐ 「執行官の意見」のとおり		

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

(4-2 枚目)

関係人の陳述等	
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳述内容等
A(債務者会社兼所有者会社代表者)	1 私は有限会社タイムの代表者をしています。同会社は本件共同住宅(物件1～3)を所有しており、現在居住者に賃貸しています。 2 それぞれの賃借人との契約内容については、当社が管理を委託している業者の方で確認してください。 3 なお、101号室については、今から3～4年前から私が個人的に荷物を置いており、私自身が占有しています。ここに居住しているわけではありません。 4 物件3建物が、物件1・2土地の西側の隣接地(目的外土地：地番68番2)へ越境していることは知っています。この点、土地と地上建物の所有者が同一(有限会社タイム)ですので、特別な利用契約をしているわけではありません。
シティ・ハウジング株式会社担当者	1 当社は本件共同住宅の管理業務を行っていますが、各居室の入居者との契約内容は提示しました資料のとおりです。なお、この共同住宅を管理している業者は当社だけではありません。
アパマンショップ(CLS 有限会社)担当者	1 当社は本件共同住宅の管理業務を行っていますが、各居室の入居者との契約内容は提示しました資料のとおりです。なお、この共同住宅を管理している業者は当社だけではありません。
一部の居住者	1 トイレの換気扇がキュルキュルと異音を発します。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

【不動産の形状】(民事執行法57条1項)

- ・ 本件受命物件の形状は、添付した図面及び写真のとおりである。
- ・ その概要は、物件1・2土地(一体画地を形成)の地上に物件3建物(4階建)が築造され、賃貸用共同住宅を形成している。物件3建物は、不動産登記上平成11年8月新築の物件である。
- ・ 本件物件は、「タイム8」との名称が付された賃貸用共同住宅であり、1階に2室、2階及び3階に各3室の合計8室の居室を有している。また、4階部分は塔屋(階段室)となっている(写真18)。

【占有関係】(同条同項)

- ・ 物件1・2土地は一体画地を形成し、物件2土地部分は物件3建物の敷地として利用され占有されている。また、物件1土地の大部分は現況上道路として通行の用に供されている(「土地建物位置関係図」及び写真5:参照)。そして、物件1・2土地の一部は駐車場として使用されている。
- ・ 物件3建物には8室の居室があるところ、そのうち5室には入居者があり賃借人に占有されているが、他の2室は空室となっており、また、残る1室は債務者会社兼所有者会社の代表者が自ら荷物を置いて使用している。物件1～3を通じその占有関係の詳細は(2～4枚目)に記載のとおりである。
- ・ なお、賃借人の契約内容に関し、提示された資料のみでは不明確なものや、記載のない事項については、その都度聴取調査によって補充した。

【土地の範囲、境界】

- ・ 物件1・2土地につき法務局に備え置かれているのは「地図に準ずる図面」であり、同図面には現地復元力がない。
- ・ 上記のとおり、物件1・2土地には測量精度が高く現地復元力のある法14条1項地図は存在せず、隣接地との境界は必ずしも判然としないところ、物件3建物の西側部分の一部が、目的外土地(地番68番2)へはみ出している可能性がある(「土地建物位置関係図」及び写真3:参照)。よって、物件1～3の買受人は、目的外土地(地番68番2)の所有者と上記の点につき権利関係を調整する必要があることから、この点注意を要する。
- ・ なお、上記の点につき、物件3建物がはみ出している場合、物件3建物と、上記目的外土地の所有者は共に債務者兼所有者(有限会社タイム)であるから、物件3建物の上記土地のはみ出し部分に係る占有権原は所有権と認められる。

【接道等】

- ・ 物件1・2土地は一体画地を形成するところ、その北東部分が舗装市道に接面しており、接面付近における幅員は約6.2mである。なお、本件土地は都市計画法上の市街化区域に位置している。

【土地の状況】

- ・ 物件1・2土地は、2筆合わせて一体画地を形成しているが、そのうちの物件2土地部分には物件3建物が築造されているほか、両土地の一部は駐車場としても利用されている(「土地建物位置関係図」参照)。また、物件1土地の大部分は、現況上舗装道路として通行の用に供されているが、同土地は建築基準法上の道路ではない(写真5)。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

- ・ また、主に物件1土地の西側に隣接する目的外土地(地番68番2)との境界付近には高低差約0.3mのスロープが存在するが(「土地建物位置関係図」及び写真4:参照)、物件3建物の居住者等が同スロープを介して、目的外土地(地番68番2、同68番1)の内部を通過し、さらに北方に位置する舗装市道への通行の用に利用しているものと推測される。

【建物の状況】

- ・ 物件3建物は不動産登記上平成11年新築の物件であり、建築後の経過年数相応の経年劣化が認められ老朽化している。なお、建築後の経過年数からして、外見目視上は判明しない損傷が存する場合があるので、この点注意を要する。
- ・ 入居者からは格別大きな損傷部位の指摘はなかったが、換気扇につき異音がするなどの不具合の指摘が聞かれた。

〔なお、写真6～17については、プライバシー配慮の観点から写真撮影方向を省略している。〕

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和7年6月27日 (金) 16:35 — 16:45	当庁	徳島市役所に対し図面、航空写真などの資料請求書面作成及び送付
令和7年7月2日 (水) 8:55 — 9:05	当庁	法務局に対する公簿関係の交付請求書等作成準備
令和7年7月2日 (水) 13:31 — 13:38	法務局	公簿関係の閲覧調査
令和7年7月8日 (火) 13:45 — 14:02	目的物件所在地	外観調査、写真撮影、聴取調査
令和7年7月15日 (火) 15:21 — 15:26	アパマンショップ(C L S 有限会社)	賃貸借契約に関する調査
令和7年7月18日 (金) 15:01 — 15:05	シティ・ハウジング株式会社	賃貸借契約に関する調査
令和7年8月6日 (水) 14:57 — 15:07	目的物件所在地	物件立入調査、聴取調査
令和7年8月15日 (金) 10:00 — 11:00	目的物件所在地	物件立入調査、聴取調査
令和7年8月18日 (月) 15:00 — 15:35	目的物件所在地	物件立入調査、聴取調査
令和7年8月19日 (火) 11:15 — 12:23	目的物件所在地	土地範囲、隣接関係等の外回り調査
令和7年9月1日 (月) 15:31 — 15:37	携帯電話	A から聴取調査
令和7年9月10日 (水) 18:35 — 18:45	目的物件所在地	物件立入調査、聴取調査
(特記事項) なし		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和7年11月27日 (木) 9:50 - 10:25	目的物件所在地	物件立入調査、聴取調査
令和7年12月25日 (木) 10:50 - 11:02	徳島市役所	接道及び公法上の規制等の調査
令和8年1月5日 (月) 10:55 - 11:05	目的物件所在地	建物外観調査、追加調査(写真撮影)
—		
—		
—		
—		
—		
—		
—		
—		
—		
—		
(特記事項) なし		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



(10 枚目)

〔目的物件1, 2〕

※ 81%に縮小

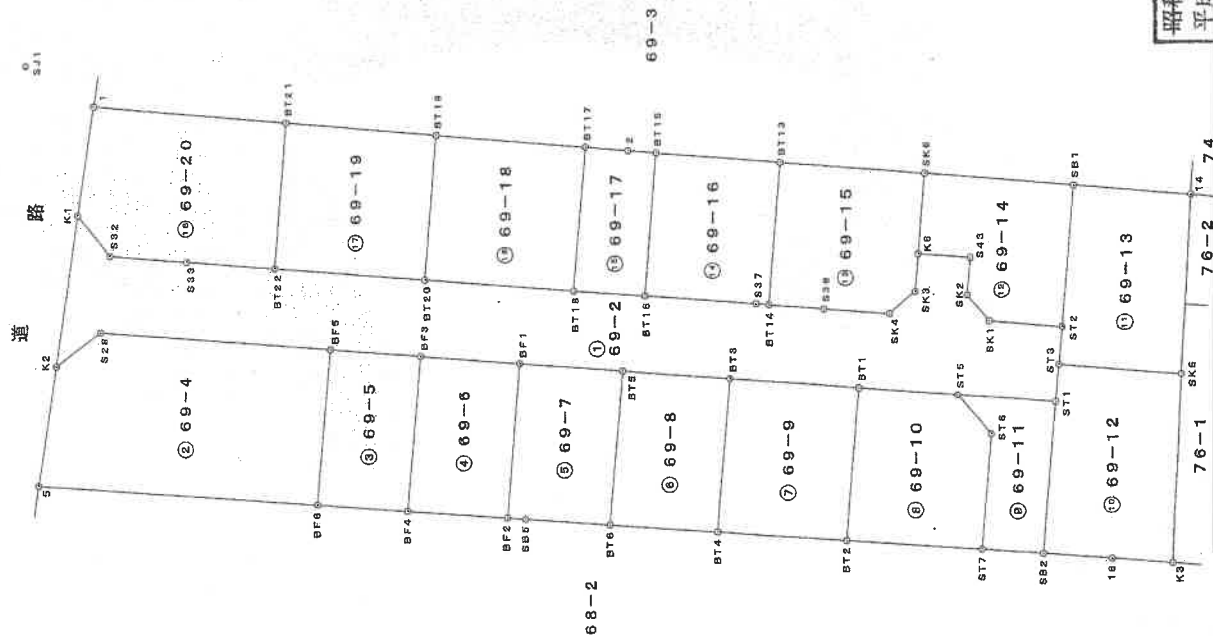
求積表

地 番	② 69-4			
	NO	X _n	Y _n	X _n · (Y _{n+1} - Y _{n-1})
BF5	180.262	172.650	3122.137840	18.63
	180.262	172.650	3122.137840	18.63
S28	198.205	177.661	582.722700	4.54
	202.247	175.590	-2301.773107	9.85
5	205.473	166.280	-3133.257777	22.57
	183.699	160.341	1170.162630	12.78
合 計			-560.007714	
合 計 面 積			230.0038570	m ²
合 計 地 積			280.00	m ²

地 番	③ 69-5			
	NO	X _n	Y _n	X _n · (Y _{n+1} - Y _{n-1})
BF4	176.698	158.431	1830.237884	12.74
	173.273	170.699	2463.768787	7.26
BF5	180.262	172.650	-1867.133796	12.78
	183.699	160.341	-2612.016081	7.26
合 計			-185.193206	
合 計 面 積			92.5816030	m ²
合 計 地 積			92.58	m ²

地 番	④ 69-6			
	NO	X _n	Y _n	X _n · (Y _{n+1} - Y _{n-1})
BF2	168.919	156.309	1705.912981	12.69
	165.507	168.530	2381.645730	8.06
BF3	173.273	170.699	-1749.884027	12.74
	176.698	158.431	-2542.684220	8.06
合 計			-205.009536	
合 計 面 積			102.5047680	m ²
合 計 地 積			102.50	m ²

地 番	⑤ 69-7			
	NO	X _n	Y _n	X _n · (Y _{n+1} - Y _{n-1})
BF5	157.458	166.283	2269.914528	8.36
	165.507	168.530	-1650.766818	12.69
BF2	168.919	156.309	-2132.264537	1.53
	167.444	155.907	-367.539580	6.83
BF6	160.857	154.114	1669.052332	12.63
			-211.604175	
合 計			105.8020875	m ²
合 計 面 積			105.80	m ²



昭和11年3月3日
平成

作製者

(平成11年2月24日作製)

申請人

縮尺

500

〔目的物件 1, 2〕

※ 81%に縮小

地番 ⑥ 69-12				
NO	X _n	Y _n	X _n · (Y _{n+1} -Y _{n-1})	距離
ST1	123.621	156.834	-1844.919804	12.40
SB2	126.998	144.904	-1701.51204	5.59
K6	121.600	143.436	-337.926400	4.84
K3	116.940	142.125	1602.194940	15.46
SK5	113.266	157.137	2005.147998	9.89
ST3	122.785	159.828	-37.203855	3.11
合 計			-314.226325	
合 計 面積			157.1131625	m ²
合 計 地積			157.11	m ²

地番 ⑦ 69-13				
NO	X _n	Y _n	X _n · (Y _{n+1} -Y _{n-1})	距離
ST2	121.948	162.823	-1708.247716	3.11
ST3	122.785	159.828	-698.155510	9.89
SK5	113.266	157.137	1289.646676	14.49
K4	108.821	171.214	1829.398218	9.44
SB1	118.898	173.795	-997.673118	11.39
合 計			-280.031450	
合 計 面積			140.0157250	m ²
合 計 地積			140.01	m ²

地番 ⑧ 69-14				
NO	X _n	Y _n	X _n · (Y _{n+1} -Y _{n-1})	距離
ST2	121.948	162.823	1142.530812	11.39
SB1	118.898	173.795	1697.982338	12.10
SK6	130.538	177.104	-378.429662	6.44
K6	132.253	170.896	-970.472514	4.21
SK3	128.200	169.766	-522.543200	3.06
SK2	129.026	166.820	-688.998840	2.75
SK1	127.671	164.426	-510.300987	5.94
合 計			-230.232053	
合 計 面積			115.1160265	m ²
合 計 地積			115.11	m ²

地番 ⑨ 69-15				
NO	X _n	Y _n	X _n · (Y _{n+1} -Y _{n-1})	距離
SK3	133.068	167.946	571.926264	3.06
K6	132.253	170.896	1211.172974	6.44
SK6	130.538	177.104	1227.187738	11.68
BT13	141.769	180.297	-1116.714413	11.49
BT14	144.880	169.227	-1780.474260	4.49
SK8	140.540	168.006	-365.479860	5.27
SK4	135.466	166.598	-8.127960	2.75
合 計			-264.509317	
合 計 面積			132.2546585	m ²
合 計 地積			132.25	m ²

地番 ⑩ 69-8				
NO	X _n	Y _n	X _n · (Y _{n+1} -Y _{n-1})	距離
BT3	149.121	163.955	2153.456361	8.66
BT5	157.458	166.283	-1549.541178	12.63
BT6	160.857	154.114	-2322.935937	8.66
BT4	152.504	151.842	1500.791864	12.58
合 計			-218.231890	
合 計 面積			109.1159450	m ²
合 計 地積			109.11	m ²

地番 ⑪ 69-9				
NO	X _n	Y _n	X _n · (Y _{n+1} -Y _{n-1})	距離
BT2	142.384	149.089	1323.174512	12.51
BT1	139.021	161.135	2066.866166	10.49
BT3	149.121	163.955	-1385.781453	12.58
BT4	152.504	151.842	-2267.124484	10.49
合 計			-263.045219	
合 計 面積			131.5226095	m ²
合 計 地積			131.52	m ²

地番 ⑫ 69-10				
NO	X _n	Y _n	X _n · (Y _{n+1} -Y _{n-1})	距離
ST6	129.254	155.292	1650.573580	4.24
ST5	131.326	158.986	767.337818	7.99
BT1	139.021	161.135	-1375.890837	12.51
BT2	142.384	149.089	-2124.226896	10.94
ST7	131.323	146.216	817.998069	9.43
合 計			-264.508266	
合 計 面積			132.2541330	m ²
合 計 地積			132.25	m ²

地番 ⑬ 69-11				
NO	X _n	Y _n	X _n · (Y _{n+1} -Y _{n-1})	距離
ST1	123.621	156.834	1740.830922	8.00
ST5	131.326	158.986	-202.504692	4.24
ST6	129.254	155.292	-1650.573580	9.43
ST7	131.323	146.216	-1369.377324	5.00
SB2	126.998	144.904	1348.464754	12.40
合 計			-133.159910	
合 計 面積			66.5799550	m ²
合 計 地積			66.57	m ²

〔目的物件 1, 2〕

※ 81%に縮小

地 番

69-4-69-20

地 積 測 量 図

3 / 4

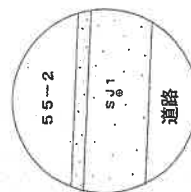
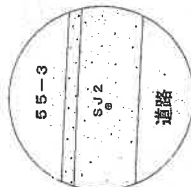
土地の所在 徳島市南昭和町5丁目

地 番	⑨ 69-20					
NO	X _n	Y _n	X _n · (Y _{n+1} -Y _{n-1})	距離		
BT21	180.230	191.313	2824.354330	15.68		
1	196.299	195.644	-794.281033	8.89		
K1	198.209	187.246	-2390.796958	4.14		
S32	195.288	183.582	-1049.944512	6.22		
S33	190.300	181.897	-686.792700	7.17		
BT22	183.397	179.973	1726.856152	11.77		
	合 計		-370.564721			
	合 計 面 積		185.2823605			
	合 計 地 積		185.28			m ²

総合計面積 2215.0202065 m²

地 番	⑩ 69-2					
公 簿	合 計 面 積	残 地				
2750.41312	2215.0202065	535.3929135				
	地 積	535.39				m ²

引 照 点	名 称
SJ1	コンクリート柵柱に金属板設置
SJ2	コンクリート柵柱に金属板設置



地 番	⑪ 69-16					
NO	X _n	Y _n	X _n · (Y _{n+1} -Y _{n-1})	距離		
BT14	144.850	169.227	1563.763700	11.49		
BT13	141.769	180.297	1958.964042	10.05		
BT15	151.435	183.045	-1267.208080	11.54		
BT16	154.540	171.929	-2092.935220	9.04		
S37	145.832	169.502	-394.038064	1.01		
	合 計		-231.453622			
	合 計 面 積		115.728110			
	合 計 地 積		115.72			m ²

地 番	⑫ 69-17					
NO	X _n	Y _n	X _n · (Y _{n+1} -Y _{n-1})	距離		
BT15	151.435	183.045	1778.604075	2.30		
2	153.648	183.674	241.838804	3.42		
BT17	166.936	184.619	-1602.159624	11.58		
BT18	160.051	173.465	-2031.047190	5.72		
BT16	154.540	171.929	1480.493200	11.54		
	合 計		-132.270735			
	合 計 面 積		66.1353675			
	合 計 地 積		66.13			m ²

地 番	⑬ 69-18					
NO	X _n	Y _n	X _n · (Y _{n+1} -Y _{n-1})	距離		
BT17	155.936	184.619	2275.415064	12.11		
BT19	168.577	187.964	-1332.095454	11.68		
BT20	171.717	176.717	-2489.724783	12.11		
BT18	160.051	173.465	1264.723002	11.58		
	合 計		-281.682171			
	合 計 面 積		140.8410855			
	合 計 地 積		140.84			m ²

地 番	⑭ 69-19					
NO	X _n	Y _n	X _n · (Y _{n+1} -Y _{n-1})	距離		
BT20	171.717	176.717	1372.190547	11.68		
BT19	168.577	187.964	2460.549892	12.12		
BT21	180.230	191.313	-1440.217930	11.77		
BT22	183.397	179.973	-2676.862612	12.13		
	合 計		-284.340103			
	合 計 面 積		142.1700515			
	合 計 地 積		142.17			m ²

作製者

申請人

(平成11年 2月24日作製)

縮尺

3020186

〔目的物件1, 2〕
※ 81%に縮小

地 番

69-4-09-20

徳島市南昭和町5丁目

土地の所在

地 積 測 量 図

A / 4

引換点	境界点	距 離
SJ2	BF5	31.24
SJ2	S28	16.25
SJ2	K2	11.81
SJ2	5	5.86
SJ2	BF6	28.43
SJ2	BF4	35.68
SJ2	BF3	37.97
SJ2	BF2	43.75
SJ2	BF1	45.63
SJ2	BT5	53.09
SJ2	SB5	45.28
SJ2	BT6	52.10
SJ2	BT3	62.13
SJ2	BT4	60.78
SJ2	BT2	71.25
SJ2	BT1	72.42
SJ2	ST6	82.83
SJ2	ST5	80.29
SJ2	ST7	82.19
SJ2	ST1	88.19
SJ2	SB2	87.19
SJ2	16	92.79
SJ2	K3	97.63
SJ2	SK5	98.44
SJ2	ST3	88.70
SJ2	ST2	89.32
SJ2	14	101.36
SJ2	SB1	92.42
SJ2	SK6	81.12
SJ2	K6	78.94
SJ2	S43	82.95
SJ2	SK2	82.11
SJ2	SK1	83.53
SJ2	SK3	78.06
SJ2	BT13	70.47
SJ2	BT14	66.28
SJ2	S38	70.59
SJ2	SK4	75.67
SJ2	BT15	61.61
SJ2	BT16	56.74
SJ2	S37	65.32
SJ2	2	59.63
SJ2	BT17	56.74
SJ2	BT18	51.39
SJ2	BT19	47.08
SJ2	BT20	40.40
SJ2	BT21	38.82
SJ2	BT22	30.28
SJ2	1	32.02
SJ2	K1	23.34
SJ2	S32	21.66
SJ2	S33	25.14
SJ1	BF5	33.73
SJ1	S28	22.41
SJ1	K2	24.51
SJ1	5	34.16
SJ1	BF6	42.88
SJ1	BF4	47.65
SJ1	BF3	39.66
SJ1	BF2	53.62
SJ1	BF1	46.69
SJ1	BT5	54.28
SJ1	SB5	54.81
SJ1	BT6	60.31
SJ1	BT3	62.35
SJ1	BT4	67.64
SJ1	BT2	76.89
SJ1	BT1	72.31
SJ1	ST6	83.89
SJ1	ST5	79.99
SJ1	ST7	89.84
SJ1	ST1	87.73
SJ1	SB2	91.46
SJ1	16	96.67
SJ1	K3	101.23
SJ1	SK5	96.75
SJ1	ST3	87.04
SJ1	ST2	86.45
SJ1	14	94.66
SJ1	SB1	85.23
SJ1	SK6	73.14
SJ1	K6	73.73
SJ1	S43	77.91
SJ1	SK2	73.35
SJ1	SK1	80.60
SJ1	SK3	74.21
SJ1	BT13	61.47
SJ1	BT14	63.15
SJ1	S38	67.52
SJ1	SK4	72.67
SJ1	BT15	51.44
SJ1	BT16	53.43
SJ1	S37	62.16
SJ1	2	49.15
SJ1	BT17	45.73
SJ1	BT18	47.96
SJ1	BT19	33.65
SJ1	BT20	36.63
SJ1	BT21	21.59
SJ1	BT22	26.01
SJ1	1	6.41
SJ1	K1	12.88
SJ1	S32	16.83
SJ1	S33	20.54

作製者

(平成11年 2月24日作製)

申請人

縮尺



8017787

各階平面図

6-12

建物図面

家屋番号

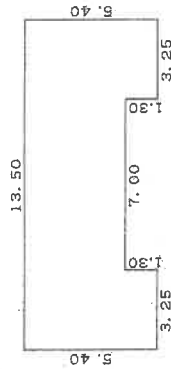
徳島市南昭和町五丁目 69番地12, 68番地2

建物の所在

〔目的物件3〕

※ 81%に縮小

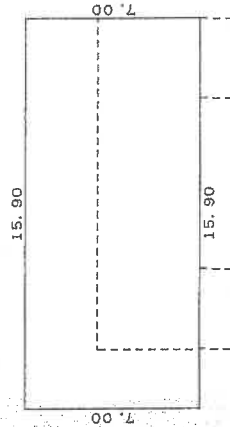
1 階



求積表

$3.25 \times 5.40 = 17.5500$
 $7.00 \times 4.10 = 28.7000$
 $3.25 \times 5.40 = 17.5500$
 合計 63.8000
 床面積 63.80㎡

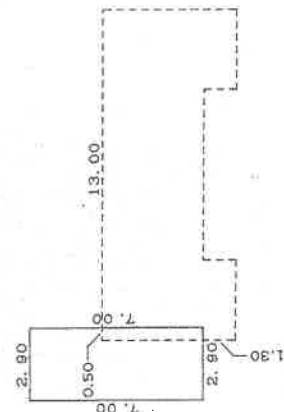
2～3階
(各階同型)



求積表

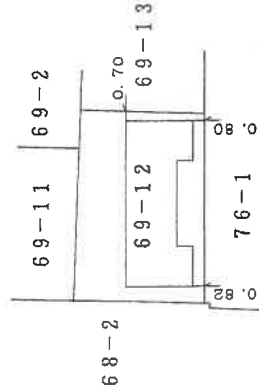
$15.90 \times 7.00 = 111.3000$
 床面積 111.30㎡

4 階



求積表

$2.90 \times 7.00 = 20.3000$
 床面積 20.30㎡



昭和 11 年 9 月 2 日
平成

作製者

(平成11年9月2日作製)

縮尺

1 / 250

申請人

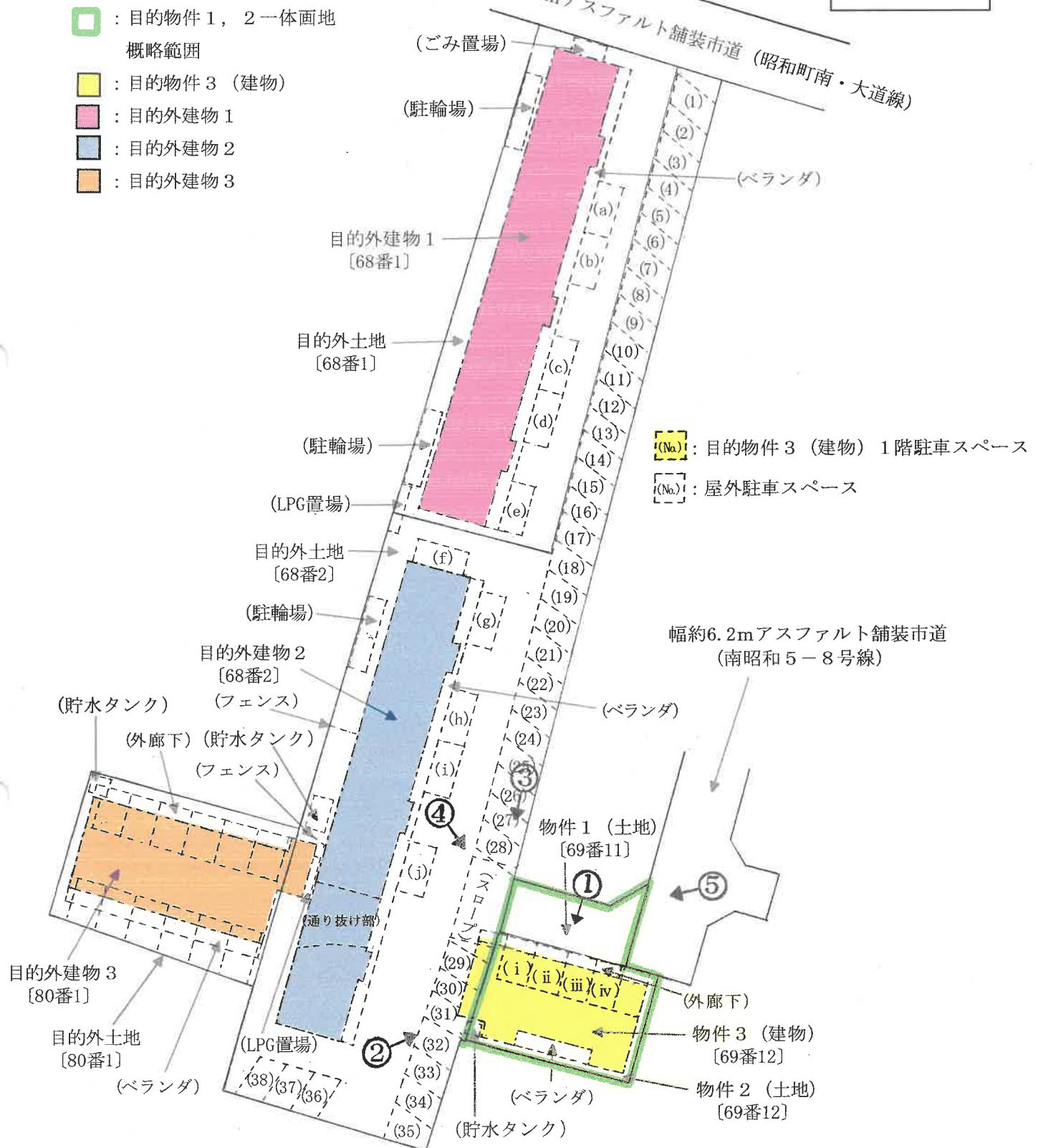
縮尺

1 / 500

土地建物位置関係図



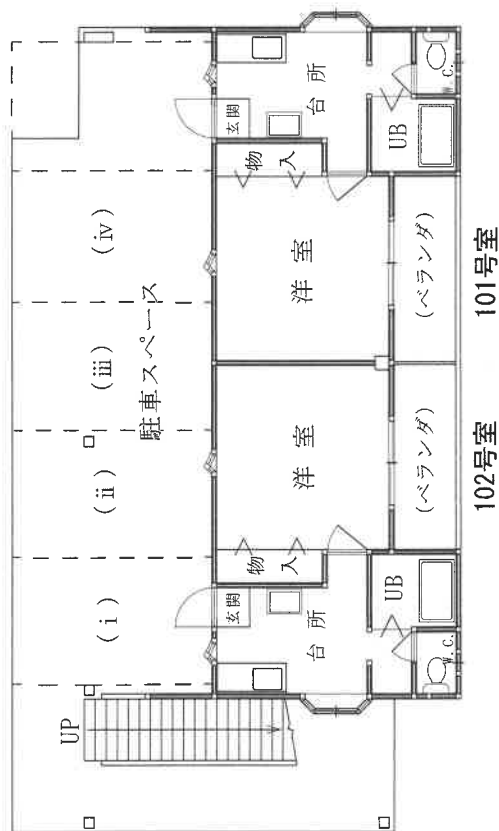
S $\doteq$ 1 / 500



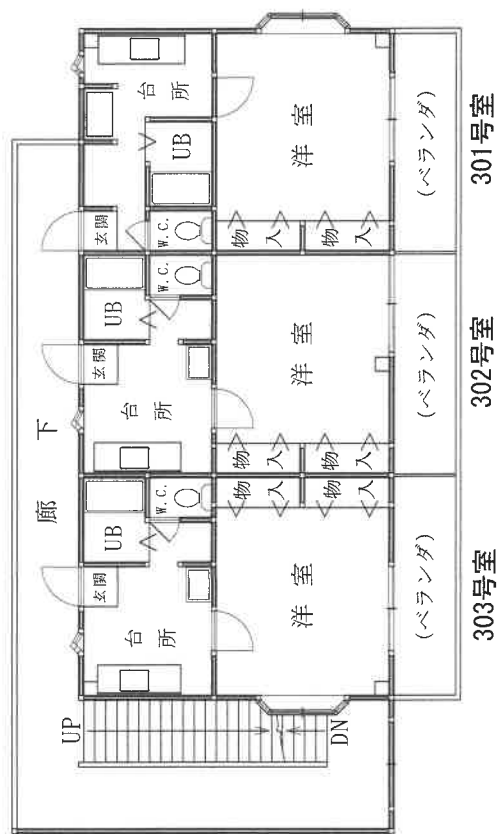
※ 図中における土地、建物及び工作物や接面道路等の形状、規模、位置関係の他、筆界、縮尺等については、現地踏査結果並びに公図、地積測量図、建物図面等を基に概ね推定したものであり、確定的ではなく現況と相違する場合がある。

物件 3

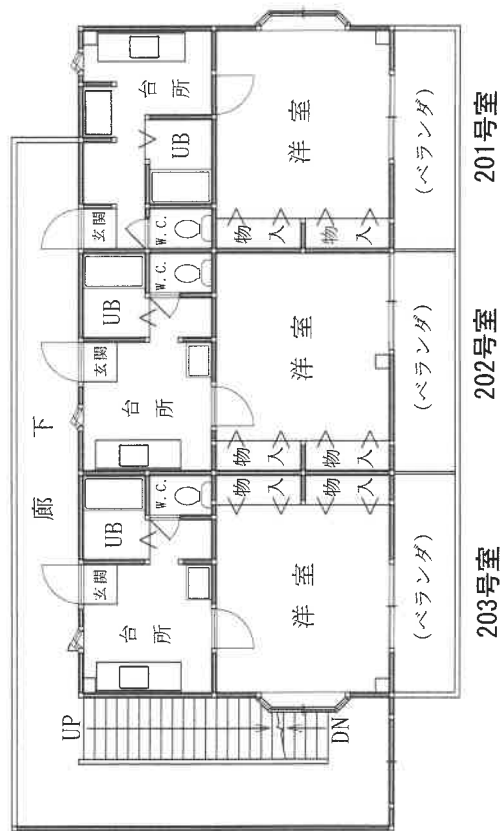
1 階 63.80㎡（現況≒登記）



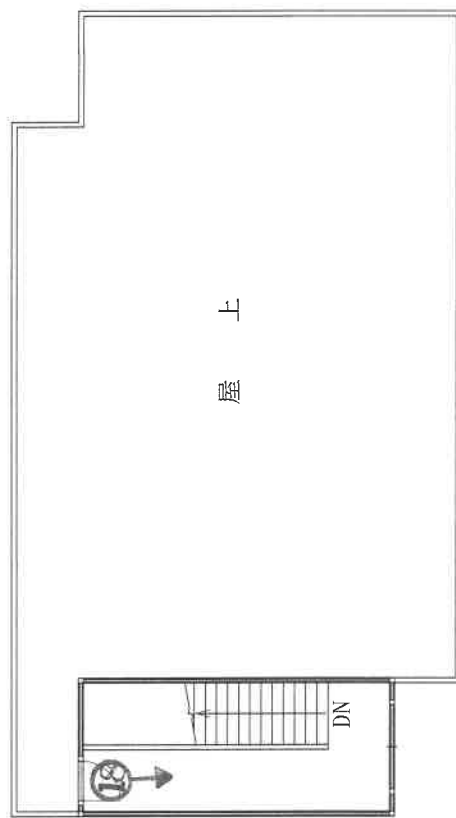
3 階 111.30㎡（現況≒登記）



2 階 111.30㎡（現況≒登記）



4 階 20.30㎡（現況≒登記）



※図中における居室内の仕様、寸法、建具、設備等については内部踏査並びに建物図面等による概略であり、現況と相異なる場合があります。

間取り図

1



2



3

物件3建物

目的外土地（地番68番2）



4

スロープの状況



5

物件1土地

目的外土地（地番69番10）



舗装市道

6



7



8



9



10



(22 枚目)

11



12



13



14



(24 枚目)

15



16



(25 枚目)

17



18



令和 7 年 (ケ) 第 33 号
令和 7 年 8 月 19 日 外 現地調査
令和 8 年 3 月 12 日 評 価



徳島地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

村 上 幸 二 郎

第1. 評価額

一 括 価 格	
金 1 2, 5 8 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 1, 0 3 0, 0 0 0 円
物件 2 (土地)	金 2, 4 5 0, 0 0 0 円
物件 3 (建物)	金 9, 1 0 0, 0 0 0 円

- ※1 一括価格は、物件1～3の各不動産について、一括売却（民事
執行法61条本文）を行うことを前提とした場合の合計価格で
ある。
- ※2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出
した価格である。
- ※3 物件1，2の内訳価格は物件3のための土地利用権等価格を控
除した価格であり、物件3の内訳価格は相応する当該土地利用
権等付建物としての価格である。

第2．評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。

したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続きをとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。

- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。
- 5 物件1，2（土地）については宅地として一体的な利用が合理的と認められる為、これらを一体画地と捉えることとした。

第3. 目的物件

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記記載と同じ

番号	所在等	登記	現況
1 (土地)	所在地 地目 地積	徳島市南昭和町五丁目 69 番 11 宅 地 66.57 m ²	
2 (土地)	所在地 地目 地積	徳島市南昭和町五丁目 69 番 12 宅 地 157.11 m ²	
物件 1, 2 地積合計 223.68 m ²			
3 (建物)	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	徳島市南昭和町五丁目 69 番地 12, 68 番地 2 69 番 12 共同住宅 鉄骨造陸屋根・鋼板葺 4 階建 1 階 63.80 m ² 2 階 111.30 m ² 3 階 111.30 m ² 4 階 20.30 m ² 延 306.70 m ²	
番 号	特 記 事 項		
1 ~ 3	特になし		

第4. 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等（物件1，2一体画地）

土地，建物及び工作物，接面道路等の形状，規模，位置関係の他，筆界等については，現地踏査結果並びに公図，地積測量図，建物図面等を基に概ね推定したものであり確定的なものではない。

位 置 ・ 交 通	J R 牟岐線「阿波富田」駅の南東方・道路距離 約 1.5 km 最寄バス停「南昭和町五丁目」の東方・道路距離 約 290m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	目的物件の存する地域は徳島市中心市街地南東部の一角に位置する街区で、公法上第一種住居地域に属する。国道 55 号から分岐し昭和地区と津田地区を結ぶ市道沿線背後にあって、小中学校や商業施設にも比較的近距离にあり高い利便性を有する。一方で、一般住宅のほか共同住宅等も立て込む環境を呈している。	
主 な 公 法 上 の 規 制 等 (道路の幅員 等の個別的な 規制を考慮し ない一般的な 規制)	都市計画区分 用 途 地 域 建 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	市街化区域 第一種住居地域 60% 200% — 洪水浸水想定区域，高潮浸水想定区域 (後記 ハザードマップ欄 参照)
画 地 条 件	地 積 間 口 ・ 奥 行 形 状 地 勢 街路接面状況 街路との高低 そ の 他	223.68 m ² 約 11m ・ 約 15m 不整形状 概ね平坦 中間画地 東側：ほぼ等高 特になし
接面道路の状況	● 東側幅員約 6.2mアスファルト舗装市道（南昭和 5－8 号線）〔建築基準法第 42 条第 1 項第 1 号道路に該当〕に接面。 ● 東側接面市道は一体画地東方境界付近で行き止まり。	

土地の利用状況	● 一体画地のうち物件2（土地）は物件3（共同住宅）の敷地及び駐車スペース（4区画分）等として利用され、物件1（土地）の大部分は現況舗装道路として通行の用に供されていると推定される。〔尚、徳島市 都市建設部 建築指導課によると、物件1（土地）は建築基準法上の道路ではないとのことである。〕 ● 東辺が住宅敷地に、西辺及び南辺が共同住宅敷地に、北辺が駐車場敷地に、それぞれ隣接する。 ● 公図上、西辺に隣接する目的外土地（68番2, 68番1）との境界付近に高低差約0.3mのスロープが存し、これを介して当目的外土地の一部を物件3（共同住宅）の入居者等が北方市道への通路としてしていると推定される。 ● 土地占有状況については現況調査報告書のとおり。 （別添土地建物位置関係図参照） 〔目的外建物 あり <u>なし</u>〕
供給処理施設	上水道 あり〔徳島市 上下水道局 水道整備課によると、東側接面市道下に口径 50 mmの上水道管が埋設されており、当管より一体画地内に引き込みが為されているとのことである。尚、一体画地内の引き込み経路等は不明。〕 都市ガス あり〔四国ガス株式会社 徳島支店によると、東側接面市道下に利用可能な口径 75 mmのガス管本管が埋設されており、一体画地内に引き込みが為されているとのことである。尚、一体画地内の引き込み経路等は不明。〕 下水道 あり〔徳島市 上下水道局 下水道整備課によると、東側接面市道下に本管が埋設されており、これより一体画地内に引き込みが為されているとのことである。尚、一体画地内の引き込み経路等は不明。〕 ※ 上記供給処理施設が「あり」の場合でも、直ちに使用可能であることを確定的に保証するものではない。
周知の埋蔵文化財 包蔵地の指定	該当しない
地下埋設物の有無	目的土地には既存の建物及び舗装等があるため、現地調査において地下埋設物の存否を確認することができず詳細不明であり、具体的には専門業者による調査が必要である。
土壌汚染の有無	過去の地歴調査及び現地調査の結果から目的土地に土壌汚染が存する可能性は低いと推定されるが、確定的には専門業者による調査が必要である。
ハザードマップ	徳島市洪水・高潮ハザードマップによると洪水浸水想定区域及び高潮浸水想定区域に該当する。
特記事項	特になし

2 建物の概況及び利用状況等（物件3）

区 分	物件3：建物（家屋番号：69番12）
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日（登記記載）：平成11年8月15日 新築 経 過 年 数：27年 経済的残存耐用年数：13年
仕 様	構 造：鉄骨造陸屋根・鋼板葺4階建 屋 根：陸屋根 外 壁：サイディングほか 内 壁：クロス貼ほか 天 井：板張りほか 床：フローリングほか 設 備：電気、給排水設備等 そ の 他：ベランダ、外階段ほか（エレベータ：無） ※ 競売手続きにおいて建物に付随する各種付帯設備等の動作確認ができないので、正常に作動するか否かは不明である。
床 面 積	1階 63.80 m ² （現況≒登記） 2階 111.30 m ² （現況≒登記） 3階 111.30 m ² （現況≒登記） 4階 20.30 m ² （現況≒登記） 延 306.70 m ² （現況≒登記）
現 況 用 途 等	現況用途：共同住宅 尚、4階は塔屋（階段室） （名称：タイム8） 室 数：1階2室、2、3階各3室 全8室 間 取 り：別添「間取り図」参照
品 等	総 合：普 通 使用資材：普 通 施 工：普 通
保守管理の状態	普 通 ※ 概ね経年劣化による老朽化が進んでいる。
建物の利用状況	● 賃貸用共同住宅のほか1階北半部が駐車スペースの一部として利用されている。尚、駐車場については物件1、2（一体画地）上のうち概ね物件2上に4区画分存しており、現状は居住者の一部が西方隣接する目的外土地（68番2）等の駐車場を利用していることに留意されたい。 ● 建物占有状況並びに駐車場については現況調査報告書のとおり。
有害物質使用の有無	アスベスト含有建材（成形板等）が使用されているか否かについては不明であり、詳細については専門機関による調査を要する。
特 記 事 項	● 物件3（建物）の西端部が目的外土地（登記地番：68番2、登記地目：宅地、登記面積：1,298.97 m²、登記上の所有者：有限会社タイム）にはみ出している可能性がある。 ● 南方近距離に共同住宅が築造されている。 ● 平成11年8月 新築であり耐震基準は満たされていると推測されるが、確定的には専門機関による調査を要する。 ● 徳島市 都市建設部 建築指導課によると、建築計画概要書（平成11年6月7日受付 第343号）は存しているが、検査済証は見あたらないとのことである。

第5. 評価額算出の過程

1 積算価格

(1) 基礎となる価格

a 【物件1, 2】(一体画地)

建付地価格

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個 別 格 差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
1, 2 一体画地	79,300	0.900	223.68	0.90	14,368,000 (≒64,235 円/㎡)

従って、各土地毎の建付地価格は次のとおりとなる。

物件 番号	建 付 地 単 価 (円/㎡) カ	地 (㎡) 積 キ	建 付 地 価 格 (円) カ×キ=ク
1	64,235	66.57	4,276,000
2		157.11	10,092,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 徳島-5

$$\text{公示価格等} \quad \text{時点修正} \quad \text{標準化補正} \quad \text{地域格差} \quad \text{標準画地価格} \\ 83,300 \text{ 円/㎡} \times 100/100 \times 100/100 \times 100/105 = 79,300 \text{ 円/㎡}$$

- ◇ 時点修正：公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。
- ◇ 標準化補正：ほぼ標準的画地と認められるため 1.00
- ◇ 地域格差：環境条件 1.05 (+5.0%)

イ 個別格差：地域の標準画地価格に対し、目的物件自体が有する個別な要因による格差率を以下のとおり 0.900 と査定した。

画地条件：0.900 [内訳… 形状 0.900 (-10.0%, ※)]

※ 形状が不整形画地であることによる土地利用効率の低下等に伴う減価率を、規模、間口・奥行の関係の他、現況利用状況や地域の特性等も考慮して標準画地価格の 10% と査定した。

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

b【物件3】(建物)

建物自体の価格

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向、消費税等の課税も考慮した上、標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、建物の価格を求めた。

物件番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現 価 率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ=エ
3	180,000	306.70	0.21	11,593,000

ウ 現価率 (定額法)

耐用年数に基づく方法 (定額法, 経済的全耐用年数 40 年, 経過年数 27 年, 経済的残存耐用年数 13 年, 残価率 3%) と観察減価法 (経年減価以外の物件建物固有の減価分を -40% と査定) を併用して下記のとおりに査定した。

$$\begin{aligned}
 \text{現価率} &= \text{耐用年数に基づく方法による現価率} \times \text{観察減価法による現価率} \\
 &= \{ \text{残価率 (3\%)} + (1 - \text{残価率}) \times (\text{経済的残存耐用年数} / \text{経済的全耐用年数}) \} \\
 &\quad \times (1 - \text{観察減価率}) \\
 &= \{ 3\% + (1 - 3\%) \times (13 \text{ 年} / 40 \text{ 年}) \} \times (1 - 0.40) \approx 0.21
 \end{aligned}$$

(2) 積算価格の査定

前記により求めた基礎となる価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算して、下記のとおり積算価格を求めた。

a 土地利用権等価格

物件 番号	建付地価格 (円) (1 (1) aク) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ＝ウ
1	4,276,000	0.5	法定地上権	2,138,000 ^a (※1)
2	10,092,000			5,046,000 ^b (※2)
a, b 合 計				7,184,000 ^c (※3)

※1 a：物件1（土地）価格から控除する土地利用権等価格

※2 b：物件2（土地）価格から控除する土地利用権等価格

※3 c：物件3（建物）価格に加算する土地利用権等価格

イ 土地利用権等割合：物件1、2（土地）に対する土地利用権等を法定地上権と判定し、当土地利用権等の割合を各建付地価格に対し 50%と査定した。

b 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる 価 格 (円) 〔前記1 (1) aク, 1 (1) bエより〕 ア	土地利用権価格 の控除及び加算 (円) 〔上記1 (2) aウより〕 イ	積 算 価 格 (円) ア＋イ＝ウ	構 成 比 エ
1 (土地)	4,276,000	－2,138,000	2,138,000	8.2%
2 (土地)	10,092,000	－5,046,000	5,046,000	19.5%
3 (建物)	11,593,000	＋7,184,000	18,777,000	72.3%
一 括 価 格 （ 合 計 ）			25,961,000	100 %

2 収益価格

本件建物は1棟全体が建物賃貸借に供された収益物件であり、その機能性から資産価値を構成する重要な要素としての収益力を把握するために収益還元法を適用する。当該適用にあつては、総収益を還元利回り（粗利回り）で直接還元して求めた。

尚、想定した賃料その他の賃貸条件は、評価時点現在の当該地域における実績賃料等を参考に査定したものであるが、競売による売却後の現実の賃貸借は、特定の当事者間の契約行為によるものであり、必ずしもこの想定賃貸条件に付合する内容が、実現するものとは限らない。

物件 番号	総 収 益 (円) ア	家賃等補正 イ	粗利回り ウ	その他補正 エ	収 益 価 格 (円) $\text{ア} \times \text{イ} \div \text{ウ} \times \text{エ} = \text{オ}$
3	2,900,000	1.00	14%	1.00	20,714,000

ア 総収益：建物の築年数，間取り，現状の他，駐車場の有無や地域の特性等を考慮するとともに、実際支払賃料等を参考に収益性の将来動向等も鑑みて、総収益（年額）を上記のとおり査定した。

イ 家賃等補正：特に必要なし

ウ 粗利回り：市場利子率や目的物件の立地の他、建物の現状や補修繕等の必要性も考慮した上で、収益物件としてのリスク，地域性等を総合的に勘案し、粗利回りを上記のとおり査定した。

エ その他補正：特になし

3 評価額の判定

(1) 試算価格の調整

	占有減価修正前 試算価格 (円) ア	占有減価率 イ	試 算 価 格 (円) ア×イ=ウ
①積算価格	25,961,000	1.00	25,961,000
②収益価格	20,714,000	1.00	20,714,000
③調整後の価格(※)	23,300,000 円		

イ 占有減価率：本件では特に必要なし。

※ ③ 調整後の価格：①積算価格は不動産の費用性に着目するとともに、土地・建物としての市場流通性等も加味した価格である。②収益価格は実際の賃貸状況及び支払い賃料等も参考にして求められたもので、想定要素が含まれている他、築後相当の年数を経過しているが、目的物件が賃貸用共同住宅に供されていることから、収益物件としての本質的な価格として十分考慮すべき価格である。また、中心市街地内に位置し、一定の賃貸市場を有する地域性にあることから需要者は当該目的物件の収益性も十分考慮するものと考えられる。以上を踏えた上で、調整後の価格を上記のとおり査定した。

(2) 評価額の判定

前記で求めた調整後の価格に、競売市場修正等を施して、更にその他の控除減価(敷金等)を考慮して(一括)評価額を求めた。

調整後の価格 (円) 〔前記3(1)③〕 ア	市場性 修 正 イ	競売市場 修 正 ウ	その他の控除 減価(敷金等) エ	(一括) 評価額 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
23,300,000	0.90	0.6	1.00	12,580,000

イ 市場性修正：価格形成に影響を与える要因のうち、概ね街路、交通・接近、環境条件及び公法規制以外のもので、一般市場において考慮すべき固有の特殊性からくる要因に対する修正である。この種の不動産の市場性等を考慮するとともに、目的物件の個別的要因等を十分考慮したが、以下の点から不動産に対する需要が更に限定されることを考慮に入れる必要があるものと判断した。本件目的物件は賃貸用共同住宅1棟とその敷地並びに現況舗装道路(一部駐車場)であるが、物件3(建物)の一部が目的外土地にはみ出している可能性がある等、これらにより需要が減退するものと判断されるので建物の物理的現状や共同住宅入居者の駐車場も含めた現況利用状況等を鑑みて所要の修正を行った。

ウ 競売市場修正：第2評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

エ その他の控除減価(敷金等)：特になし

(3) 内訳価格の判定

前記で求めた評価額を、各物件の積算価格の構成比により、内訳価格を求めた。

物件 番号	(一括) 評価額 (円) 〔前記 3 (2) オより〕 ア	構 成 比 〔前記 1 (2) bエより〕 イ	評 価 額 (円) ア×イ÷ウ
1 (土地)	12,580,000	0.082	1,030,000
2 (土地)		0.195	2,450,000
3 (建物)		0.723	9,100,000
一 括 価 格 (合 計)			12,580,000

第6．参考価格資料

地価公示価格 〔徳島－5〕

所 在 : 徳島市南昭和町7丁目49番10外

価 格 : 83,300 円／m²

位 置 : 昭和小学校の南東方約500m（概測直線距離）に位置する。

価 格 時 点 : 令和7年1月1日

地 積 : 191 m²

供給処理施設 : 水道, ガス, 下水

接 面 街 路 : 南側 幅員4m市道

用 途 指 定 等 : 第一種住居地域（建ぺい率60%、容積率200%）

地 域 の 概 要 : 中小規模一般住宅が多い既成住宅地域

第7．附属資料の表示

(1) 位 置 図

【出典：徳島市役所 測量成果 縮尺1万分の1〔国土地理院長助言（助言番号）平24 四公第83号〕】

(2) 土地公図写し

(3) 地積測量図写し

(4) 建物図面・各階平面図

(5) 土地建物位置関係図

(6) 間取り図

以 上

位置図

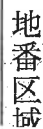
N

S=1/10,000

目的物件1~3

地価公示標準地
徳島-5

出典：徳島市役所 測量成果 縮尺1万分の1
〔国土地理院長助言（助言番号）平24 四公第83号〕



17

地 積 測 量 図

69-4~69-20

土地の所在 徳島市南昭和町5丁目

〔目的物件 1, 2〕

※ 81%に縮小

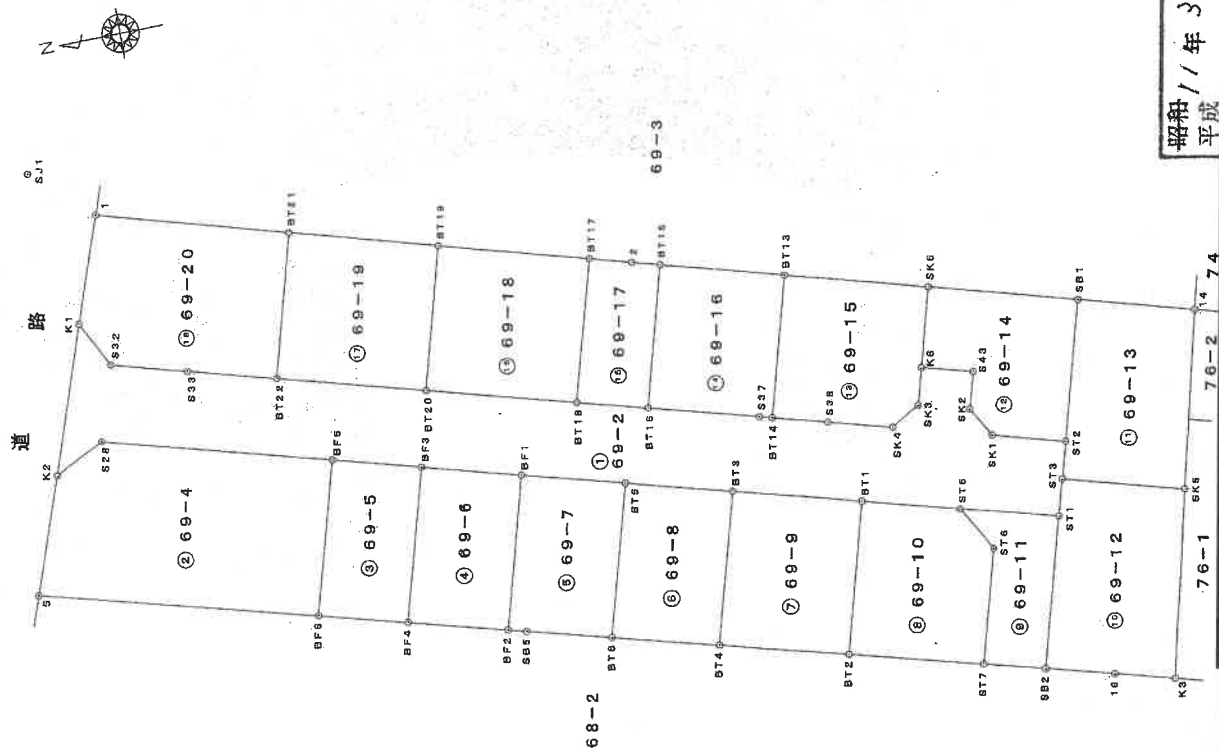
求積表

地番	② 69-4				
NO	Xn	Yn	Xn · (Yn+1-Yn-1)	距離	
BF5	180.262	172.650	3122.137840	18.63	
S28	198.205	177.661	582.722700	4.54	
K2	202.247	175.590	-2301.773107	9.85	
5	205.473	166.280	-3133.267777	22.57	
BF6	183.699	160.341	1170.162630	12.78	
合計			-560.007714		
合計面積			280.0038570		
合計地積			280.00		m ²

地番	③ 69-5				
NO	Xn	Yn	Xn · (Yn+1-Yn-1)	距離	
BF4	176.698	158.431	1830.237884	12.74	
BF3	173.273	170.699	2463.768787	7.26	
BF5	180.262	172.650	-1867.153796	12.78	
BF6	183.699	160.341	-2612.016081	7.26	
合計			-185.163206		
合計面積			92.5816030		
合計地積			92.58		m ²

地番	④ 69-6				
NO	Xn	Yn	Xn · (Yn+1-Yn-1)	距離	
BF2	168.919	156.309	1705.912981	12.69	
BF1	165.507	168.530	2381.645780	8.06	
BF3	173.273	170.699	-1749.884027	12.74	
BF4	176.698	158.431	-2542.684220	8.06	
合計			-205.009536		
合計面積			102.5047680		
合計地積			102.50		m ²

地番	⑤ 69-7				
NO	Xn	Yn	Xn · (Yn+1-Yn-1)	距離	
BT5	157.458	166.283	2269.914528	8.36	
BF1	165.507	168.530	-1650.766818	12.69	
BF2	168.919	156.309	-2132.264537	1.53	
SB5	167.444	155.907	-367.539580	6.83	
BT6	160.857	154.114	1669.052232	12.63	
合計			-211.604175		
合計面積			105.8020875		
合計地積			105.80		m ²

昭和11年3月3日
平成

作製者

申請人

(平成11年2月24日作製)

縮尺

500

地積測量図

地番

6. 4-69-20

土地の所在 徳島市南昭和町5丁目

〔目的物件1, 2〕

※ 81%に縮小

地番 ⑥ 69-12				
NO	Xn	Yn	Xn · (Yn+1-Yn-1)	距離
ST1	123.621	156.834	-1844.919804	12.40
SB2	126.998	144.904	-1701.519204	5.59
16	121.600	143.436	-337.926400	4.84
K3	116.940	142.125	1602.194940	15.46
SK5	113.266	157.137	2008.147998	9.89
ST3	122.785	159.828	-37.203855	3.11
合計		合計	-314.226325	
合計面積		合計面積	157.1191625	m ²

地番 ⑦ 69-13				
NO	Xn	Yn	Xn · (Yn+1-Yn-1)	距離
ST2	121.948	162.823	-1703.247716	3.11
ST3	122.785	159.828	-698.135510	9.89
SK5	113.266	157.137	1289.646676	14.49
14	109.821	171.214	1828.398218	9.44
SB1	118.898	173.795	-997.673118	11.39
合計		合計	-280.031450	
合計面積		合計面積	140.0157250	m ²

地番 ⑧ 69-14				
NO	Xn	Yn	Xn · (Yn+1-Yn-1)	距離
ST2	121.948	162.823	1142.530812	11.39
SB1	118.898	173.795	1697.982338	12.10
SK6	130.538	177.104	-378.429862	6.44
K6	132.253	170.896	-970.472514	4.21
SK3	128.200	169.766	-522.543200	3.06
SK2	129.025	166.920	-688.998840	2.75
SK1	127.671	164.426	-810.300987	5.94
合計		合計	-230.232053	
合計面積		合計面積	115.1160265	m ²

地番 ⑨ 69-15				
NO	Xn	Yn	Xn · (Yn+1-Yn-1)	距離
SK3	133.068	167.946	571.926264	3.06
K6	132.253	170.896	1211.172374	6.44
SK6	130.538	177.104	1227.187738	11.68
BT13	141.769	180.297	-1116.714413	11.49
BT14	144.860	169.227	-1780.474280	4.49
S38	140.540	168.006	-369.479660	5.27
SK4	135.466	166.598	-8.127960	2.75
合計		合計	-254.509317	
合計面積		合計面積	132.2546585	m ²

地番 ⑩ 69-8				
NO	Xn	Yn	Xn · (Yn+1-Yn-1)	距離
BT3	149.121	183.955	2153.456361	8.66
BT5	157.458	186.283	-1549.544178	12.63
BT6	160.857	154.114	-2322.935937	8.66
BT4	152.504	151.842	1500.791864	12.58
合計		合計	-218.231890	
合計面積		合計面積	109.1159450	m ²

地番 ⑪ 69-9				
NO	Xn	Yn	Xn · (Yn+1-Yn-1)	距離
BT2	142.384	149.089	1323.174512	12.51
BT1	139.021	181.135	2056.686186	10.49
BT3	149.121	183.955	-1385.781453	12.58
BT4	152.504	151.842	-2267.124464	10.49
合計		合計	-263.045219	
合計面積		合計面積	131.52	m ²

地番 ⑫ 69-10				
NO	Xn	Yn	Xn · (Yn+1-Yn-1)	距離
ST6	129.254	155.232	1650.573580	4.24
ST5	131.326	158.986	767.337818	7.99
BT1	139.021	161.135	-1375.890837	12.51
BT2	142.384	149.089	-2124.228856	10.94
ST7	131.823	146.216	817.698069	9.43
合計		合計	-264.508266	
合計面積		合計面積	132.2541330	m ²

地番 ⑬ 69-11				
NO	Xn	Yn	Xn · (Yn+1-Yn-1)	距離
ST1	123.621	156.834	1740.830922	8.00
ST5	131.326	158.986	-202.504692	4.24
ST6	129.254	155.292	-1650.573580	9.43
ST7	131.823	146.216	-1369.377324	5.00
SB2	126.998	144.904	1348.464764	12.40
合計		合計	-133.158910	
合計面積		合計面積	66.5799550	m ²

作製者

申請人

縮尺

(平成11年2月24日作製)

3020185

〔目的物件 1, 2〕

※ 81%に縮小

地 番

69-4-69-20

地 積 測 量 図

3 / 4

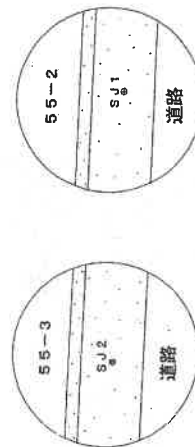
土地の所在 徳島市南昭和町5丁目

地 番 ⑨ 69-20				
NO	X _n	Y _n	X _n · (Y _{n+1} -Y _n -1)	距離
BT21	180.230	191.313	2824.384330	15.68
1	195.299	195.644	-794.281033	3.89
K1	188.209	187.246	-2380.796958	4.14
S32	198.288	183.582	-1049.944512	6.22
S33	190.300	181.897	-686.792700	7.17
BT22	183.397	179.973	1726.896162	11.77
		合 計	-370.564721	
		合 計 面 積	185.2823605	
		合 計 地 積	185.28	m ²

総合計面積 2215.0202065 m²

地 番	① 69-2	合 計 面 積	残 地
2750.41312	2215.0202065	535.3929135	
		535.39	m ²

引 照 点	名 称
SJ1	コンクリート調漆に金属板設置
SJ2	コンクリート調漆に金属板設置



地 番 ⑨ 69-16				
NO	X _n	Y _n	X _n · (Y _{n+1} -Y _n -1)	距離
BT14	144.860	169.227	1563.763700	11.49
BT13	141.769	180.297	1956.964042	10.05
BT15	151.435	183.045	-1267.208080	11.54
BT16	154.540	171.929	-2092.935220	9.04
S37	146.832	169.502	-394.038064	1.01
		合 計	-231.435622	
		合 計 面 積	115.7268110	
		合 計 地 積	115.72	m ²

地 番 ⑨ 69-17				
NO	X _n	Y _n	X _n · (Y _{n+1} -Y _n -1)	距離
BT15	151.435	183.045	1778.604075	2.50
2	153.646	183.674	241.838804	3.42
BT17	156.936	184.619	-1602.159624	11.58
BT18	160.051	173.465	-2031.047190	5.72
BT16	154.540	171.929	1480.493200	11.54
		合 計	-132.270735	
		合 計 面 積	66.1353675	
		合 計 地 積	66.13	m ²

地 番 ⑨ 69-18				
NO	X _n	Y _n	X _n · (Y _{n+1} -Y _n -1)	距離
BT17	156.936	184.619	2275.415064	12.11
BT19	168.577	187.964	-1332.085454	11.68
BT20	171.717	176.717	-2489.724783	12.11
BT18	160.051	173.465	1264.723002	11.58
		合 計	-281.682171	
		合 計 面 積	140.8410955	
		合 計 地 積	140.84	m ²

地 番 ⑨ 69-19				
NO	X _n	Y _n	X _n · (Y _{n+1} -Y _n -1)	距離
BT20	171.717	176.717	1372.190547	11.68
BT19	168.577	187.964	2460.549892	12.12
BT21	180.230	191.313	-1440.217930	11.77
BT22	183.397	179.973	-2676.862612	12.13
		合 計	-284.340103	
		合 計 面 積	142.1700515	
		合 計 地 積	142.17	m ²

作製者

(平成11年2月24日作製)

申請人

縮尺

〔目的物件 1, 2〕

※ 81%に縮小

徳島市南昭和町5丁目

土地の所在

引照点	境界点	距 離
SJ2	BF5	31.24
SJ2	S28	16.25
SJ2	K2	11.81
SJ2	5	5.86
SJ2	BF6	28.43
SJ2	BF4	35.68
SJ2	BF3	37.97
SJ2	BF2	43.75
SJ2	BF1	45.63
SJ2	BT5	53.69
SJ2	SB5	45.28
SJ2	BT6	52.10
SJ2	BT3	62.13
SJ2	BT4	60.76
SJ2	BT2	71.25
SJ2	BT1	72.42
SJ2	ST6	82.83
SJ2	ST5	80.29
SJ2	ST7	82.19
SJ2	ST1	88.19
SJ2	SB2	87.19
SJ2	16	92.79
SJ2	K3	97.63
SJ2	SK5	98.44
SJ2	ST3	88.70
SJ2	ST2	89.32
SJ2	14	101.36
SJ2	SB1	92.42
SJ2	SK6	81.12
SJ2	K6	78.94
SJ2	S43	82.95
SJ2	SK2	82.11
SJ2	SK1	83.53
SJ2	SK3	78.06
SJ2	BT13	70.47
SJ2	BT14	66.28
SJ2	S38	70.59
SJ2	SK4	75.67
SJ2	BT15	81.61
SJ2	BT16	56.74
SJ2	S37	65.32
SJ2	2	59.63
SJ2	BT17	56.74
SJ2	BT18	51.39
SJ2	BT19	47.08
SJ2	BT20	40.40
SJ2	BT21	38.82
SJ2	BT22	30.28
SJ2	1	32.02
SJ2	K1	23.34
SJ2	S32	21.66
SJ2	S33	25.14

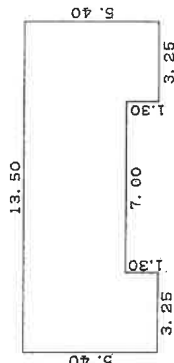
引照点	境界点	距 離
SJ1	BF5	33.73
SJ1	S28	22.41
SJ1	K2	24.51
SJ1	5	34.16
SJ1	BF6	42.88
SJ1	BF4	47.65
SJ1	BF3	39.66
SJ1	BF2	53.62
SJ1	BF1	46.69
SJ1	BT5	54.28
SJ1	SB5	54.81
SJ1	BT6	60.31
SJ1	BT3	62.35
SJ1	BT4	67.64
SJ1	BT2	76.89
SJ1	BT1	72.31
SJ1	ST6	83.69
SJ1	ST5	79.99
SJ1	ST7	86.84
SJ1	ST1	87.73
SJ1	SB2	91.46
SJ1	16	96.07
SJ1	K3	101.23
SJ1	SK5	96.75
SJ1	ST3	87.04
SJ1	ST2	86.45
SJ1	14	94.66
SJ1	SB1	85.23
SJ1	SK6	73.14
SJ1	K6	73.73
SJ1	S43	77.91
SJ1	SK2	78.35
SJ1	SK1	80.60
SJ1	SK3	74.21
SJ1	BT13	61.47
SJ1	BT14	63.15
SJ1	S38	67.82
SJ1	SK4	72.67
SJ1	BT15	61.44
SJ1	BT16	53.43
SJ1	S37	62.16
SJ1	2	49.15
SJ1	BT17	45.73
SJ1	BT18	47.96
SJ1	BT19	33.65
SJ1	BT20	36.63
SJ1	BT21	21.59
SJ1	BT22	26.01
SJ1	1	6.41
SJ1	K1	12.88
SJ1	S32	16.83
SJ1	S33	20.54

家屋番号 9-12
建物の所在 徳島市南昭和町五丁目 69番地12, 68番地2

〔目的物件3〕

※ 81%に縮小

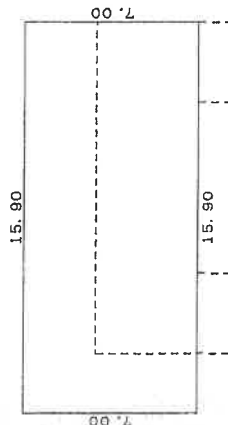
1 階



求積表

$3.25 \times 5.40 = 17.5500$
 $7.00 \times 4.10 = 28.7000$
 $3.25 \times 5.40 = 17.5500$
 合計 63.8000
 床面積 63.80㎡

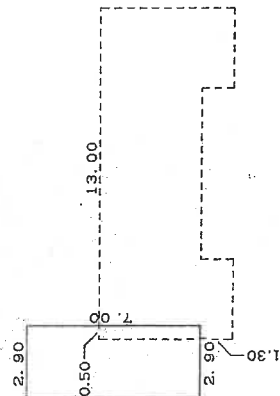
2～3階
(各階同型)



求積表

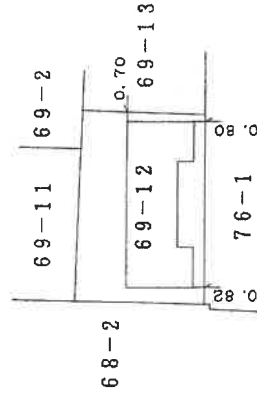
$15.90 \times 7.00 = 111.3000$
 床面積 111.30㎡

4 階



求積表

$2.90 \times 7.00 = 20.3000$
 床面積 20.30㎡



昭和 11 年 9 月 2 日
平成

作製者

平成11年9月2日(作製)

縮尺

1 / 250

申請人

縮尺

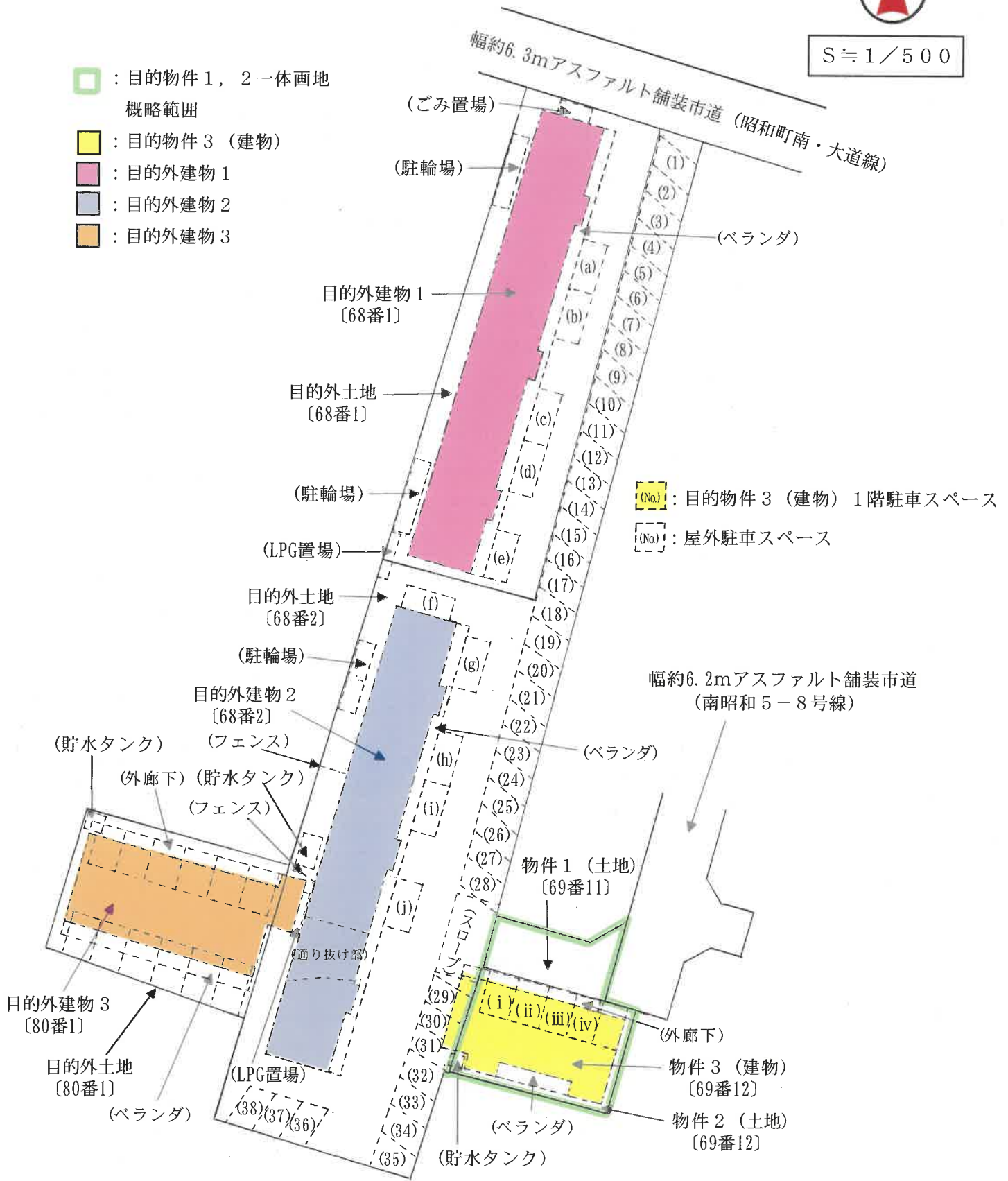
1 / 500

土地建物位置関係図



S ≒ 1 / 500

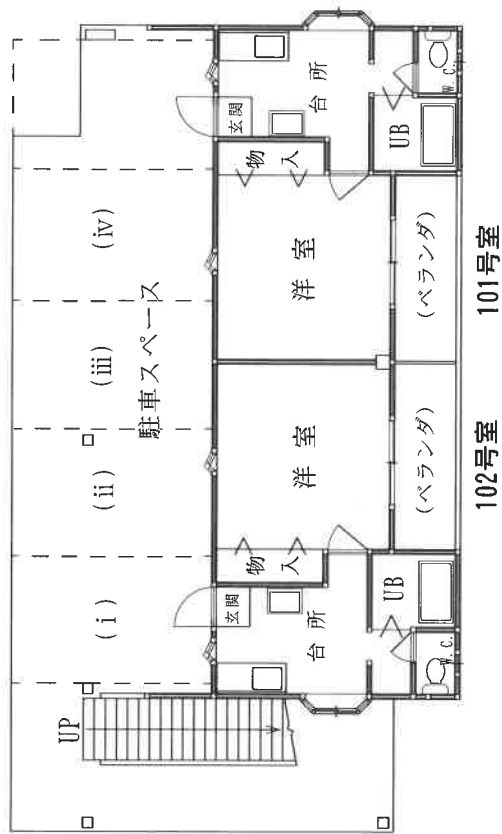
- : 目的物件 1, 2 一体画地
概略範囲
- : 目的物件 3 (建物)
- : 目的外建物 1
- : 目的外建物 2
- : 目的外建物 3



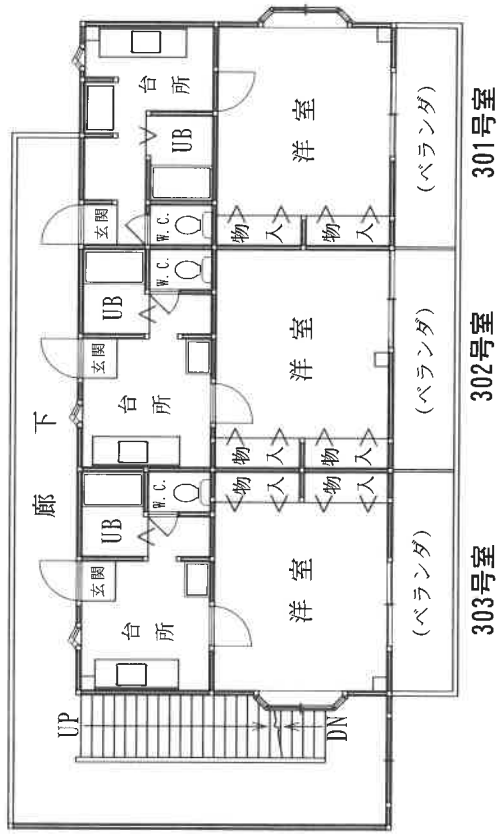
※ 図中における土地、建物及び工作物や接面道路等の形状、規模、位置関係の他、筆界、縮尺等については、現地踏査結果並びに公図、地積測量図、建物図面等を基に概ね推定したものであり、確定的ではなく現況と相違する場合がある。

物件 3

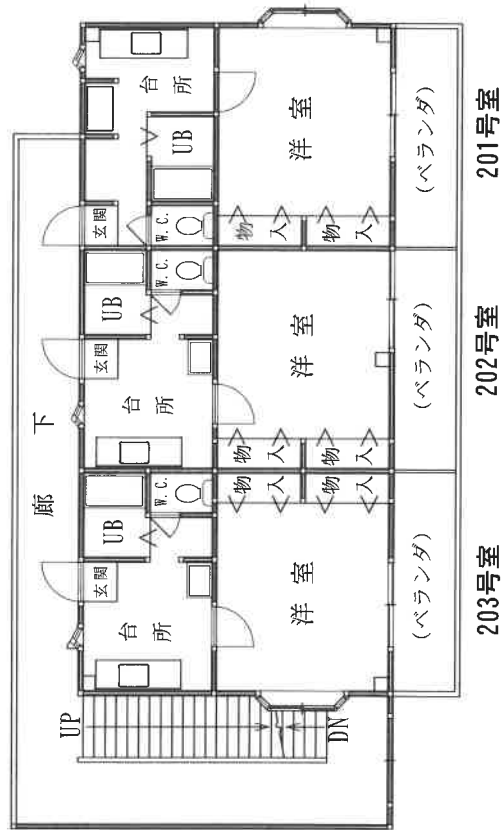
1 階 63.80㎡（現況≡登記）



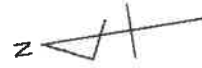
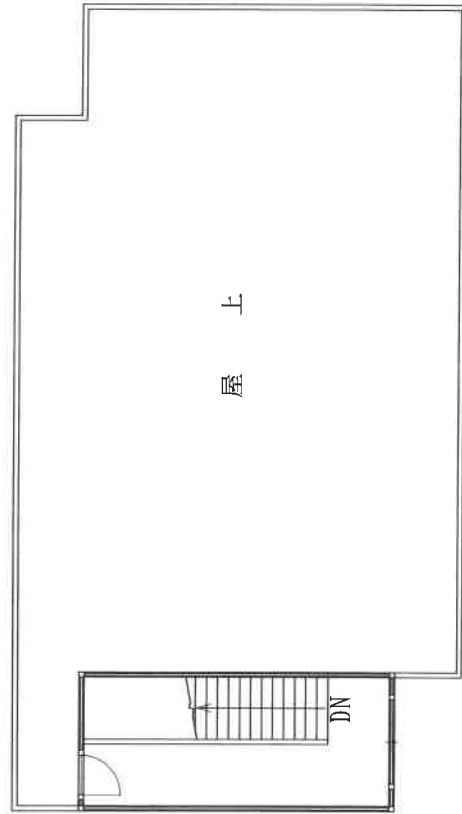
3 階 111.30㎡（現況≡登記）



2 階 111.30㎡（現況≡登記）



4 階 20.30㎡（現況≡登記）



※図中における居室内の仕様、寸法、建具、設備等については内部踏査並びに建物図面等による概略であり、現況と相異なる場合がある。

間取り図